

Stuttgart, 07.05.2019

Wolfbuschschule, Köstlinstr. 76, 70499 Stuttgart-Weilimdorf - Neubau einer Mensa -

Baubeschluss

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	öffentlich	21.05.2019
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	öffentlich	22.05.2019
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	23.05.2019

Beschlussantrag

1. Dem Neubau der Mensa an der Wolfbuschschule in Stuttgart-Weilimdorf nach den Plänen des Architekturbüros

Walter Huber Architekten GmbH vom 20.03.2019
Forststraße 65, 70176 Stuttgart

und dem vom Hochbauamt geprüften Kostenanschlag vom 20.03.2019

mit Gesamtkosten von 6,105 Mio. €

wird zugestimmt.

2. Der Gesamtaufwand für den Neubau der Mensa inkl. Überdachung mit seitlichem Windschutz in Höhe von 5,615 Mio. € und den Maßnahmen in den Bestandsgebäuden zur Anpassung der Ausstattung an die Bedarfe als reine Ganztagesgrundschule in Höhe von insgesamt 490.000 € wird wie folgt abgewickelt:

Teilfinanzhaushalt 400 - Schulverwaltungsamt

Projektnummer 7.401156 - Neubau einer Mensa an der Wolfbuschschule ,

Ausz. Grp. 7871 - Hochbaumaßnahmen

bis 2017	- Bau -	120.000 €
2018	- Bau -	180.000 €
2019	- Bau -	1.900.000 €
2020	- Bau -	2.247.000 €
2021	- Bau -	<u>1.190.000 €</u>
		5.637.000 €

Teilfinanzhaushalt 400 - Schulverwaltungsamt

Projektnummer 7.401156 .600, Ausz. Grp. 783

in 2020	- Einrichtung -	<u>98.000 €</u>
		98.000 €

Teilergebnishaushalt 400 - Schulverwaltungsamt

Kostengruppe 42510 - sonstiger Aufwand für Sach- und Dienstleistungen

bis 2018		9.000 €
2019		35.000 €
2020		35.000 €
2021		<u>16.000 €</u>
		95.000 €

Die aktivierungsfähigen Eigenleistungen städtischer Ämter werden auf dem oben genannten Projekt wie folgt gedeckt:

Kontengruppe 481 - Aufwendungen für interne Leistungen

bis 2017		45.000 €
2018		50.000 €
2019		80.000 €
2020		80.000 €
2021		<u>20.000 €</u>
		275.000 €

Gesamtaufwand brutto

6.105.000 €

Für die Maßnahme sind finanzielle Mittel in Höhe von 5,23 Mio. € gemäß Beschluss GRDRs 143/2018 bei Projektnummer 7.401156 bereitgestellt. Die nun darüber hinaus gehenden finanziellen Mittel in Höhe von 0,875 Mio. € werden zusätzlich bei der Projekt-Nr. 7.401156 bereitgestellt. Die Deckung erfolgt über die Pauschale zum Ausbau von Ganztageseschulen, 3. Ausbaustufe. Projekt-Nr. 7.401908.

Begründung

1. Beschlüsse und Ausgangslage

Vorprojekt-/Projektbeschluss (GRDRs 143/2018)

- Verwaltungsausschuss	am 27.06.2018
- Bezirksbeirat Stuttgart-Weilimdorf	am 18.07.2018
- Ausschuss für Umwelt und Technik	am 24.07.2018
- Verwaltungsausschuss	am 25.07.2018

2. Schul- und Raumsituation

Im laufenden Schuljahr 2018/19 werden an der Wolfbuschschule insgesamt 475 Schülerinnen und Schüler (SuS) in 21 Klassen beschult. Auf die 4-zügige Grundschule entfallen davon 396 Schülerinnen und Schüler in 17 Klassen, auf die 1-zügige Werkrealschule 66 Schülerinnen und Schüler in 3 Klasse. Zusätzlich sind der Wolfbuschschule derzeit 2 Vorbereitungsklassen (VKL) in der Sekundarstufe I zugeordnet. Seit dem Schuljahr 2016/17 kann die Werkrealschulabteilung der Wolfbuschschule keine Eingangsklasse mehr bilden und läuft somit sukzessive aus. Die Wolfbuschschule wird als eigenständige Grundschule fortgeführt. Aufgrund der Schülerprognosen ist weiterhin von einer stabilen 4-Zügigkeit auszugehen.

Der Wolfbuschschule steht am Schulstandort mit den Bestandsgebäuden, bestehend aus einem Altbau und einem Erweiterungsbau, eine Programmfläche von insgesamt rd. 3.177 m² zur Verfügung. Für eine 4-zügige Ganztagsgrundschule ist gemäß Modellraumprogramm des Landes Baden-Württemberg eine Programmfläche von 2.387 m² - 2.722 m² notwendig. Rechnerisch ergibt sich so perspektivisch, nachdem die Werkrealschule vollständig ausgelaufen ist, am Schulstandort kein konkreter, jedoch ein struktureller Raumfehlbedarf.

Die Mensa im Bestand unterzubringen wäre trotz rechnerisch positiver Raumbilanz, aufgrund der ungeeigneten baulichen Strukturen des unter Denkmalschutz stehenden Altbaus, der Raumebelegung und der Raumzuschnitte beider Bestandgebäude, aus Sicht der Verwaltung nicht wirtschaftlich.

Der Küchen- und Speisebereich soll deshalb als Neubau auf dem Schulgrundstück realisiert werden. Parallel dazu sollen die durch den Rückgang der Werkrealschule sukzessive freiwerdenden Räume im Bestand in den nächsten Jahren hinsichtlich ihrer Ausstattung an die Bedarfe der GTS angepasst werden. Der sonst weiterbestehende rechnerische Raumüberhang wird im Rahmen der weiteren Schulentwicklungsplanung berücksichtigt und weiterhin schulisch genutzt (z.B. durch zusätzliche Sonderklassen, Inklusion).

3. Einrichtung der Ganztageschule

Der Gemeinderat hat die Einrichtung der Wolfbuschschule als Ganztagschule im Herbst 2013 mit der GRDRs 371/2013 im Rahmen der 7. Tranche beschlossen. Der Antrag zur Einrichtung einer Ganztagschule beim Land wurde zum Stichtag 01.11.2013 gestellt und genehmigt; die Ganztageschule ist im Schuljahr 2015/16 in Wahlform gestartet. Der Aufbau erfolgt sukzessive und bedarfsorientiert. Für die Kinder, die nicht am

Ganztagsbetrieb teilnehmen, stehen Betreuungsangebote im Rahmen der Verlässlichen Grundschule (VGS) zur Verfügung.

4. Entwurfskonzept

4.1. Entwurfskonzept Mensa

Auf dem Gelände der Wolfbuschschule entsteht neben dem Erweiterungsbau der Schule aus dem Jahr 1992 ein eingeschossiger kompakter Neubau für die Schulmensa. Der Speisebereich ist als Holzbau konzipiert, der sich nach Norden zum bestehenden Schulhof öffnet. Zwischen dem Neubau der Mensa und dem Erweiterungsbau der Schule soll ein überdachter Übergang mit seitlichem Windschutz vorgesehen werden, um den geschützten Zugang der Schüler zu ermöglichen. Die Anbindung dieses Übergangs erfolgt im Zuge der späteren Sanierung des Erweiterungsbaus im Rahmen des Schulsanierungsprogramms.

Die Küche, inkl. der Nebenräume, Stuhllager und barrierefreier Toilette werden in Massivbauweise ausgeführt. In einer Teilunterkellerung werden die Technikräume und Toiletten für Jungen und Mädchen untergebracht.

Die Mensa wird als Versammlungsstätte für schulinterne Veranstaltungen realisiert. Die Anlieferung erfolgt außerhalb der Schulhofs über die Deidesheimer Straße bzw. Köstlinstraße.

4.2. Maßnahmen in den Bestandsgebäuden

Nach Auslaufen der Werkrealschule werden die bestehenden Räume, die heute schon von der Grundschule genutzt werden, an die Bedarfe der Grundschule angepasst und zukünftig im Rahmen der Ganztageschule weitergenutzt. Die Anpassungen für die Bedarfe der Ganztagesgrundschule erfolgen aus Synergiegründen im Rahmen der noch anstehenden Sanierung des Altbaus.

Auf die im Erweiterungsbau der Wolfbuschschule noch anstehenden Sanierungsmaßnahmen aus dem Schulsanierungsprogramm wird verwiesen (Fenster-/Fassadensanierung, Parkettsanierung und Einbau Aufzug i. H. v. 1,49 Mio. €).

Diese sind möglichst zusammen mit der von Seiten des Gemeinderats beschlossenen Digitalisierung von Schulgebäuden umzusetzen und sind nicht Bestandteil der Maßnahme Neubau der Mensa.

5. Energiekonzept

Die thermische Hülle des Neubaus der Mensa wird mit einem sehr guten baulichen Wärmeschutz versehen. Der Energieerlass der LHS wird eingehalten. Der geplante Neubau der Mensa unterschreitet die energetischen Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) um mehr als 38 %. Um eine sommerliche Überhitzung im Gebäude zu vermeiden, ist ein außenliegender Sonnenschutz mit Lichtlenkung an den Fassaden vorgesehen.

Zur Deckung des Heizwärmebedarfs wird der Neubau an die bestehende Heizungsanlage im Hauptgebäude angeschlossen. Die Wärmeverteilung und Wärmeübergabe erfolgt durch eine Fußbodenheizung im EG und über statische Heizkörper im UG. Die Vor- und Rücklauftemperaturen des Heizwassers betragen $T_V/T_R = 38\text{ °C}/26\text{ °C}$ im EG und $T_V/T_R = 60\text{ °C}/40\text{ °C}$ im UG. Die Warmwasserbereitung der Küche erfolgt über Frischwasserstationen und die des Behinderten-WCs dezentral über Elektro-Durchlauferhitzer.

Für die Küche und den Speisebereich sind zentrale Belüftungsgeräte mit einer hocheffizienten Wärmerückgewinnung (Rückwärmzahl Küche $\geq 75\%$ und Speisebereich $\geq 82\%$) vorgesehen. Zur Beleuchtung der Räume werden LED-Leuchten eingesetzt.

Das Energiekonzept einschließlich der Wärmeversorgung und des Beleuchtungskonzepts wurde mit dem Amt für Umweltschutz abgestimmt. Das energetische Datenblatt liegt der Vorlage bei.

Für das energetische Konzept ist eine Photovoltaik-Anlage nicht erforderlich. Nach den Berechnungen des Amtes für Umweltschutz ist der Betrieb einer Photovoltaik-Anlage auf dem Dach des Neubaus der Mensa wirtschaftlich. Es entstehen nach Schätzung des Amtes für Umweltschutz Kosten in Höhe von ca. 66.000 €. Die Kosten für die Anlage sind in der Projektfinanzierung nicht enthalten. Diese wird über das stadtinterne Contracting finanziert, die Vereinbarung über die Mittelbereitstellung muss noch geschlossen werden.

6. Neugestaltung Außenanlagen

Im Zuge des Neubaus der Mensa werden die Außenanlagen auf den Schulhof vor dem Erweiterungsbau als Aufenthaltsbereich mit Sitzgelegenheiten für die Schüler neugestaltet. Der Bereich der Fahrradstellplätze wird ebenfalls neu zониert. Die Eingangssituation mit der öffentlichen Durchwegung des Geländes wird optimiert und somit die Zuordnung der Flächen zur Schule klar erkennbar.

Das vorhandene Klettergerüst wird rückgebaut und im Zuge der Neuordnung des großen Schulhofs vor dem Altbau auf diesen umgesetzt.

Der östliche Müllstandort wird erweitert, um das erhöhte Aufkommen von Müll durch die Mensa aufzunehmen.

Baumbilanzierung

Die aufgrund der Baumaßnahme gefälltten Bäume (9 Stück, alle leicht bis mittelstark geschädigt) werden im direkten Umfeld des Neubaus der Mensa ersetzt.

7. Barrierefreiheit

Die Belange barrierefreies Bauen nach DIN 18040-1 werden für den Neubau der Mensa erfüllt.

8. Planungs- und Baurecht

Die Baugenehmigung wurde am 21.02.2019 erteilt.

9. Kosten

Der Kostenanschlag nach DIN 276 vom Architekturbüro Walter Huber vom März 2019 mit Gesamtkosten von 5,615 Mio. € für den Neubau Mensa basiert auf den Submissionsergebnissen von rund 60 % der Hauptgewerke sowie auf Massenermittlungen mit Einheitspreisen der übrigen Gewerke.

Die weiteren Gewerke werden abgestimmt auf den Bauablauf ausgeschrieben.

Aufgrund der aktuellen Baupreisentwicklung besteht ein konjunkturelles Kostenrisiko.

Nach dem Kostenanschlag vom März 2019 ergeben sich folgende Kosten:

- Gesamtbaukosten Mensa	5.492.000,00 €
- Einrichtung und Ausstattung	98.000,00 €
<hr/>	
Zwischensumme Gesamtbaukosten	5.590.000,00 €
- Prognose (jährlich 2,5 % bis Mitte Bauzeit)	25.000,00 €
<hr/>	
somit Brutto-Gesamtkosten Neubau Mensa von	5.615.000,00 €

Hinzu kommen ergänzende Maßnahmen in den Bestandsgebäuden für die Anpassung der Ausstattung an die Bedarfe als reine Ganztageschule.
Die Kosten der notwendigen Maßnahmen für die Anpassung der Ausstattung für die GTS in den Bestandsgebäuden betragen 490.000 €.

Somit ergeben sich für den Neubau und die Umstrukturierungsmaßnahmen Gesamtkosten von rd. 6,105 Mio. €.

Gegenüber dem Vorprojekt-/Projektbeschluss vom 25.07.2018 (GRDRs 143/2018) mit genehmigten Gesamtkosten von 5,23 Mio. € für den Neubau der Mensa inkl. Überdachung und den Maßnahmen im Bestand (Kostenstand 02/18) ergeben sich Mehrkosten für den Neubau der Mensa in Höhe von 850.000 € (ohne Rückstellung der Prognose bis Mitte Bauzeit).

Diese Mehrkosten begründen sich im Wesentlichen durch folgende Punkte:

- Mehrkosten durch die aktuelle Marktlage und durch eingetretene konjunkturelle Baupreissteigerungen 445.000,00 €
- Genehmigungsrechtliche Auflagen u. Nachbareinwendungen, insbesondere Trafostation, Anlieferung, Brandschutzmaßnahmen, Grundstücksentwässerung 355.000,00 €
- Mehraufwendungen der Technischen Gebäudeausstattung, insbesondere: Mehraufwand bei Schwachstrom, Überspannungsschutz, äußerer Blitzschutz 50.000,00 €

Basierend auf der Baupreissteigerung gemäß Statistischem Landesamt Baden-Württemberg des vergangenen Jahres liegt die Baupreissteigerung momentan bei jährlich 4,5 - 5,0 %.

Für die künftig eintretende Baupreissteigerung wird eine Steigerung von jährlich 2,5 % bis Mitte Bauzeit angesetzt.

Unter Berücksichtigung des Kostenanschlages von März 2019 und einem Projektende im I. Quartal 2021 ergibt sich ein Ansatz von 0,8 Jahren bis Mitte Bauzeit.

Auf ein Kostenrisiko bezüglich Kampfmittelbeseitigung und Altlasten am geplanten Standort wird hingewiesen.

Einsparmöglichkeiten durch Reduzierung der Oberlichter im Bereich des Innenausbaus und der Technik wurden bereits in der Planung berücksichtigt.

Die Kostenkennwerte liegen bei:

Bauwerkskosten 300-400	4.969 €/m ² NGF
Bauwerkskosten 300-400	988 €/m ³ BRI
Gesamtbaukosten 200-700	8.410 €/m ² NGF
Gesamtbaukosten 200-700	1.656 €/m ³ BRI

Die Kostenkennwerte liegen im oberen Bereich gegenüber Vergleichsprojekten, sind jedoch im wirtschaftlichen Bereich.

10. Förderung

Für den Bau der Mensa mit Küche wird die Verwaltung zu gegebener Zeit beim Land einen Antrag auf Förderung nach dem Programm „Chancen durch Bildung“ (CdB) stellen. Aus heutiger Sicht ist mit einem Zuschuss in Höhe von rund 270.000 € zu rechnen.

11. Folgelasten

Für das Vorhaben muss mit Folgelasten in Höhe von rd. 351.871,00 € brutto gerechnet werden. Dies entspricht ca. 6,3 % der Gesamtkosten.

12. Personalbedarf

Aufgrund der baulichen Erweiterung für die Essensversorgung der Ganztageschule ist nicht mit zusätzlichen Personalstellen im Sekretariats- bzw. Hausmeisterbereich zu rechnen.

13. Termine

Folgende Terminabwicklung ist vorgesehen:

Baubeschluss	Mai 2019
Baubeginn Neubau Mensa	Juli 2019
Baufertigstellung Neubau Mensa	1. Quartal 2021

Finanzielle Auswirkungen

Die Gesamtkosten der Maßnahme in Höhe von 6,105 Mio. €, die sich aufteilen in:

- 5,615 Mio. € für den Neubau der Mensa
- und 490.000 € für die Maßnahmen in den Bestandsgebäuden zur Anpassung der Ausstattung an die Bedarfe als eine Ganztagsgrundschule werden im Teilhaushalt 400 - Schulverwaltungsamt bei der Projektnummer 7.401156 – Wolfbuschschule Neubau einer Mensa ausgewiesen.

Für die Gesamtmaßnahmen sind finanzielle Mittel in Höhe von 5,23 Mio. € gemäß Beschluss GRDRs 143/2018 bei Projektnummer 7.401156 bereitgestellt. Die nun darüber hinaus gehenden finanziellen Mittel in Höhe von 0,875 Mio. € werden zusätzlich bei der Projekt-Nr. 7.401156 bereitgestellt. Die Deckung erfolgt über die Pauschale zum Ausbau von Ganztagesesschulen, 3. Ausbaustufe. Projekt-Nr. 7.401908.

Auswirkungen auf die Pauschale zum Ausbau von Ganztagesesschulen

Durchschnittlich stehen für jede neu einzurichtende Ganztagesesschule gemäß der vom Gemeinderat bereitgestellten Investitionspauschale pauschal 3,5 Mio. € für Investitionsmaßnahmen zur Verfügung. Die Wolfbuschschule ist zusammen mit 17 weiteren Schulen im Rahmen der Pauschale zum Ausbau von Ganztagesesschulen, 3. Ausbaustufe, Projekt-Nr. 7.401908 finanziert.

Momentan liegen für 13 der insgesamt 18 Schulen Vorprojekt-/Projektbeschlüsse vor, wobei sich zeigt, dass die Gesamtkosten regelmäßig deutlich über der Pauschale von 3,5 Mio. € liegen – so auch im vorliegenden Fall. Für die bereits vorliegenden Beschlüsse einschließlich dieser Vorlage ist die Finanzierung der Investitionen durch die Verteilung und Inanspruchnahme der vorhandenen Gesamtmittel gesichert.

Es zeichnet sich nun aber deutlich ab, dass für die Schulen, die im Planungsprozess noch nicht so weit fortgeschritten sind, die verbleibenden Mittel innerhalb der Pauschale nicht mehr ausreichen werden, um die Maßnahmen vollständig zu finanzieren. Die Verwaltung wird dem Gemeinderat hierüber fortlaufend im Rahmen der entsprechenden Vorprojekt- bzw. Projektbeschlüsse berichten und die erforderlichen zusätzlichen Mittel zum Doppelhaushalt 2020/2021 anmelden.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Die Referate JB, SWU und WFB haben die Vorlage mitgezeichnet.

Vorliegende Anfragen/Anträge:

-

Erledigte Anfragen/Anträge:

-

Dirk Thürnau
Bürgermeister

Anlagen

1. Baubeschreibung
2. Kostendeckblatt
3. Pläne
4. Energetisches Datenblatt

